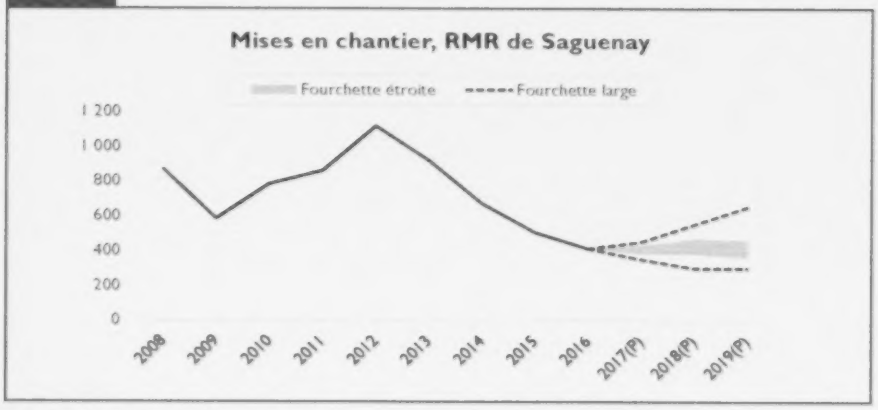
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

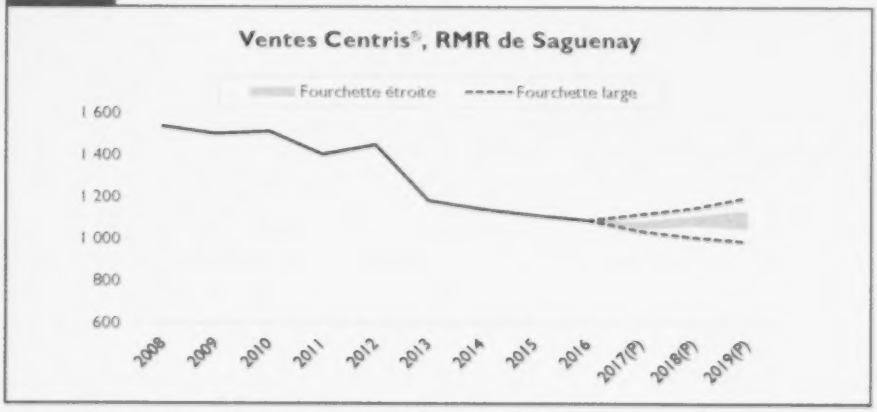
Date de diffusion : automne 2017

Figure 1



Source : SCHL ; (P) : Prévision SCHL

Figure 2



Source : FCIQ par le système Centris®; (P) : Prévision SCHL

Faits saillants[1]

- Le niveau d'activité sur le marché du neuf se stabilisera cette année et se maintiendra en 2018 et 2019. Les mises en chantier se chiffreront entre 380 et 470 unités en 2018 et entre 360 et 460 en 2019.
- Les ventes résidentielles progresseront légèrement d'ici 2019, mais le marché de la revente continuera de favoriser les acheteurs.
- Le taux d'inoccupation des logements locatifs va diminuer progressivement jusqu'en 2019 : il passera de 7 à 6 %.
- La conjoncture économique se raffermit quelque peu, ce qui soutiendra davantage la demande d'habitations dans la région. La croissance démographique restera toutefois plutôt faible.

Marché du neuf : le niveau d'activité se stabilisera

Après quatre années de baisses relativement marquées, le nombre d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay va se stabiliser en 2017 et se maintenir à un niveau similaire jusqu'en 2019, soit

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 2 octobre 2017.

Canada

SCHL CMHC

autour de 400 unités. Le total des mises en chantier restera ainsi sous la moyenne des 10 dernières années[2].

Le raffermissement du marché de l'emploi et la diminution graduelle des stocks de logements neufs non écoulés comptent parmi les facteurs qui seront favorables à la construction de nouvelles habitations. Par contre, la progression du rythme de la construction résidentielle continuera d'être limitée par l'offre relativement abondante de propriétés sur le marché de la revente, par le taux d'inoccupation élevé des appartements locatifs et par la faible croissance de la population et du nombre de ménages. Dans l'ensemble, l'activité sur le marché du neuf connaîtra une certaine stabilité d'ici 2019, tant pour les maisons individuelles que pour les logements collectifs.

Le nombre de mises en chantier pourrait néanmoins être plus élevé que prévu si des projets d'immeubles collectifs d'envergure démarraient au cours des deux prochaines années, notamment dans le segment des logements pour personnes âgées. Par contre, les mises en chantier pourraient être un peu moins nombreuses que prévu si l'emploi dans la région devait s'affaiblir de nouveau.

Marché de la revente : le marché continuera de favoriser les acheteurs

Le ralentissement graduel du rythme des transactions sur le marché de la revente dans la RMR de Saguenay s'est poursuivi cette année. Les effets d'un raffermissement du marché de l'emploi se feront plutôt sentir l'an prochain. La demande sur le marché de la revente devrait alors être plus soutenue. Elle restera cependant

Figure 3

Source : FCIQ par le système Centris®; (P) : Prévision SCHL

limitée par la faible croissance de la population, notamment chez les jeunes de 25 à 34 ans. La hausse des taux hypothécaires devrait aussi contribuer à une modeste réduction de la demande de logements. Ainsi, les ventes Centris® devraient diminuer encore faiblement en 2017 et connaître ensuite une très légère progression en 2018 et 2019.

Compte tenu de l'offre élevée de propriétés à vendre par rapport à la demande, les conditions de marché continueront de favoriser les acheteurs d'ici 2019 dans toutes les catégories de propriétés (unifamiliales, copropriétés et plex). Dans ce contexte, la croissance du prix Centris® moyen demeurera plutôt faible. Le prix moyen se situera entre 181 000 et 184 000 $ en 2017 (il était de 180 987 $ en 2016) et entre 180 500 et 187 000 $ d'ici 2019.

Marché locatif : un léger resserrement à l'horizon

Le taux d'inoccupation étant relativement élevé dans la région, la construction de logements locatifs traditionnels s'est ajustée à la baisse au cours des dernières années. Cet ajustement se poursuivra, si bien que la croissance de l'offre de logements restera modérée cette année et au cours des deux prochaines années. Durant cette période, la demande d'appartements locatifs sera toutefois stimulée par le retour de certains ménages plus âgés vers le marché locatif et par une meilleure rétention des jeunes grâce au contexte économique un peu plus dynamique. En conséquence, le marché locatif devrait se resserrer légèrement et graduellement : le taux d'inoccupation passera de 7 % en 2016 à 6 % en 2019. Le loyer moyen connaîtra une légère croissance sur cet horizon.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[2] La moyenne annuelle des mises en chantier totales dans la RMR de Saguenay de 2007 à 2016 est de 340 unités.

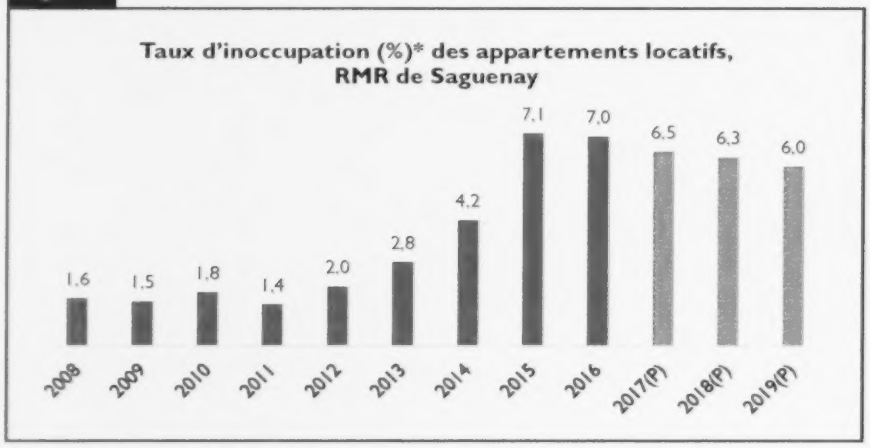
Tendances économiques : une conjoncture un peu plus favorable

La conjoncture économique se raffermit dans la RMR de Saguenay depuis le début de l'année, si bien que 2017 sera marquée par la première augmentation du nombre total d'emplois en quatre ans (+2,5 % par rapport à 2016). L'emploi dans la fabrication et la construction se maintient, et le secteur des services tend à se redresser. Les investissements dans la région remontent graduellement, soutenus surtout par des dépenses publiques en immobilisations. Toutefois, cette amélioration de la conjoncture ne comblera pas le repli de l'emploi des dernières années.

Une bonne part d'incertitude entoure toujours le démarrage d'ici 2019 de certains projets majeurs liés aux alumineries et à l'exploitation des ressources naturelles, qui dynamiseraient l'activité économique. La diversification de l'économie régionale se poursuivra néanmoins, notamment par la recherche de nouveaux marchés, et devrait permettre de soutenir le marché du travail. L'emploi devrait donc connaître une modeste progression l'an prochain (+0,5 % en 2018), puis rester stable en 2019.

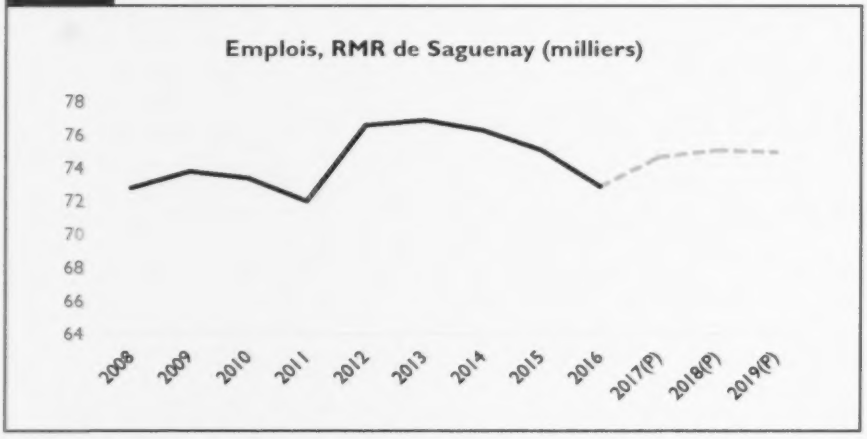
Dans ce contexte, le bilan migratoire de la région, négatif depuis trois ans, devrait se redresser quelque peu. Or, cela contribuera seulement à une légère augmentation de la population (+0,1 % par année jusqu'en 2019). Ainsi, d'ici 2019, la demande d'habitations dans la RMR de Saguenay sera soutenue par un contexte économique un peu plus favorable, mais elle restera limitée par la faible croissance démographique.

Figure 4



Source : SCHL; (P) : Prévision SCHL
* : Immeubles d'initiative privée de trois logements et plus

Figure 5



Source : Statistique Canada; (P) : Prévision SCHL

Les taux hypothécaires devraient augmenter graduellement au cours de l'horizon prévisionnel

Les prévisions pour la période de 2017 à 2019 indiquent un accroissement modéré des taux hypothécaires. Cet accroissement cadre avec l'amélioration attendue de l'économie canadienne et la hausse prévue des taux d'intérêt dans le monde.

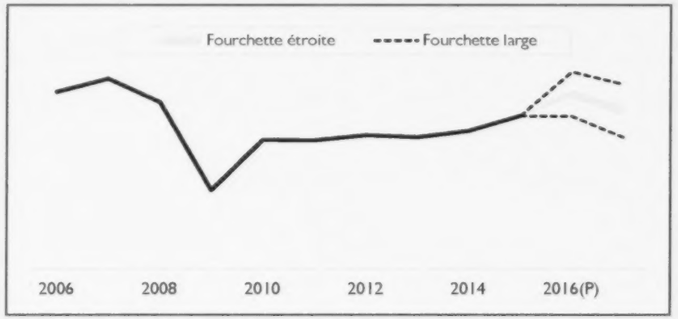
D'après notre scénario de base, le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans devrait se situer entre 4,9 et 5,7 % en 2018 et entre 5,2 et 6,2 % en 2019. Par conséquent, ce taux devrait augmenter d'au plus 160 points de base durant la période de 2017 à 2019. De plus, pendant cette période, les taux hypothécaires devraient demeurer sous les niveaux observés avant la Grande Récession.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Résumé des prévisions
RMR de Saguenay
Automne 2017

	2014	2015	2016	2017(P)		2018(P)		2019(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	268	205	190	180	205	180	200	175	190
Logements collectifs	404	300	222	200	225	200	270	185	270
Tous types de logements confondus	672	505	412	380	430	380	470	360	460
Marché de la revente									
Ventes Centris®	1 144	1 115	1 091	1 050	1 090	1 065	1 115	1 050	1 140
Prix Centris® moyen ($)	189 724	180 696	180 987	181 000	184 000	180 500	185 000	180 500	187 000
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	4,88	4,67	4,66	4,60	5,00	4,90	5,70	5,20	6,20

	2014	2015	2016	2017(P)	2018(P)	2019(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	4,2	7,1	7,0	6,5	6,3	6,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	595	598	587	600	605	610
Indicateurs économiques						
Population	160 249	159 996	159 669	159 800	159 950	160 100
Nombre annuel d'emplois	76 300	75 100	72 900	74 700	75 100	75 000

FCIQ par Centris®. Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 2 octobre 2017. (I)=Limite inférieure (S)=Limite supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Centris®, SCHL Prévisions(2017-2019).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

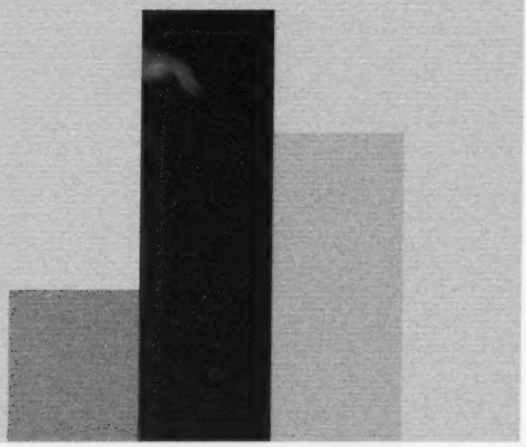
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64285_2017_B02